

TRIBUNALE DI FERMO

84/2012 R.G.E.I.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ ASINCRONA

DELEGATA AL DOTT.COMMERCIALISTA LUCA MENCONI

Il sottoscritto Dott. LUCA MENCONI, iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Fermo, con studio in Porto Sant'Elpidio Via Pirandello n. 28 tel. 3384530209

VISTA

L'ordinanza di vendita emanata dal Giudice delle Esecuzioni in data 26/01/2026 con la quale è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. 84/2012 R.G.E.I. TRIBUNALE DI FERMO (promosso da SIENA NPL 2018 SRL), visti gli articoli 559, 569 e 591 bis C.P.C., 179 ter disp. Att. C.P.C.,

AVVISA

Che il **giorno 21 settembre 2026 alle ore 09:50** si svolgerà la vendita senza incanto **con modalità telematica e gara telematica asincrona** dei lotti sotto descritti, tramite la piattaforma www.spazioaste.it come di seguito indicato e comunque in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNO

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione di tipo popolare (A4) e terreno siti in Monte Vidon Combatte (FM).

I predetti immobili sono identificati nel catasto al:

- **Foglio 7 Particella 159 Sub. 1, cat. A/4, Classe 2, vani 5 superficie catastale mq. 106 Rendita di Euro 116,20 (catasto fabbricati)**
- **Foglio 7 Particella 159 Sub. 3, PORZ RUR FP Are 00 Ca 00 (catasto terreni)**

Descrizione:

L'unità immobiliare ad uso abitazione è situata in un edificio indipendente in muratura in Via Palmense-Via Piazza nel centro storico di Monte Vidon Combatte. L'appartamento è posto al pian terreno, primo e soppalco. L'accesso alla proprietà avviene con accesso diretto prima da viabilità pubblica e quindi subito da BCNC subalterno 6. Il fabbricato sorge addossato alle mura storiche che ne conformano e ne vincolano anche gli spazi interni. Oggetto di concessione edilizia del 1990, mai conclusa risulta in stato di abbandono ed incuria da diversi anni.

L'accesso all'immobile avviene attraverso due porte a vetri che affacciano direttamente sulla pubblica viabilità.

Esposto prevalentemente a Ovest, l'edificio ha forma rettangolare con asse longitudinale Nord-Sud, e con il fianco Est addossato alle mura.

Al piano Terreno si trova una cucina con spazi accessori formati da piccole grotte ricavate scavando nel tufo a base delle mura stesse. Una piccola scala a chiocciola in ferro conduce al piano superiore. Qui si trova una stanza da letto, e proseguendo le scalette si arriva ad un ultimo piano sottotetto che si affaccia a mezzanino sulla camera sotto stante. Al di sotto di questo mezzanino si trova un corridoio e due bagni di cui uno cieco. Proseguendo sul fronte del piano primo si giunge ad un altro locale adibito a camera da letto, che viene collegato al mezzanino associato mediante scala in muratura, la quale scendendo invece conduce ai locali adibiti a ripostiglio identificati con il Subalterno 3, (ancora accatastato al catasto terreni).

Stato di possesso:

L'immobile risulta abbandonato da oltre 15 anni.

Regolarità edilizia e urbanistica ed agibilità:

L'immobile è stato realizzato presumibilmente all'inizio del secolo scorso. Sussiste traccia di una concessione edilizia n°2 Pratica edilizia 16/89 del 14/02/1990 Prot. 2560 per Ristrutturazione Fabbricati, che tuttavia non si è mai conclusa ed inoltre lo stato presentato nella suddetta è difforme dallo stato dei luoghi.

Non risulta la comunicazione di fine lavori indirizzata all'Amministrazione Comunale e pertanto non risulta alcuna agibilità rilasciata.

Non è stato effettuato di conseguenza, neppure un aggiornamento dello stato dei luoghi all'Ufficio del N.C.E.U. di Ascoli Piceno.

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al DPR n.380/01 e della L.47/85.

Precisazioni:

Il ripostiglio accatastato ai terreni deve essere oggetto di conversione all'urbano e urbanisticamente i due subalterni devono risultare come un'unica unità immobiliare.

Relativamente alla conformità allo stato di fatto entrambi i subalterni NON RISULTANO CONFORMI rispetto a quanto constatato dal CTU durante il sopralluogo.

Le unità immobiliari oggetto di stima risultano essere censiti al Catasto Fabbricati il subalterno 1, mentre il subalterno risulta essere ancora censito al Catasto Terreni.

Lo stato dei luoghi è difforme dalla planimetria del Subalterno 1, mentre, data la natura del bene, nel caso del subalterno 3 non si è neanche in possesso di una planimetria.

Pertanto i subalterni NECESSITANO ENTRAMBI DI UN NUOVO ACCATASTAMENTO.

Confini: In base all'elaborato planimetrico si è risaliti ai seguenti confinanti:

Per quanto attiene al Subalterno 1:

NORD: Subalterno 6 (BCNC)

EST: - Terreno Subalterno 2 (PELAGALLO LUIGI)

SUD: Subalterno 6 (BCNC)

OVEST: Subalterno 6 (BCNC)

Dalla perizia non risulta l'Attestazione di Prestazione Energetica e pertanto il valore di stima e prezzo base è ridotto di Euro 200,00= in conformità alla delega.

Il Lotto UNO viene posto in vendita al prezzo base di EURO 28.800,00 (ventottomilaottocento/00), oltre imposte di legge, con offerta minima non inferiore ad Euro 21.600,00 (ventunomilaseicento/00).

In caso di gara l'offerta minima in aumento dovrà essere di Euro 1.000,00 (mille/00).

LOTTO DUE

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 di terreni agricoli siti in Monte Vidon Combatte (FM), località Collina Nuova, lungo la Strada Provinciale n. 56, a ridosso del Campo da calcio comunale.

Il lotto è identificato nel catasto terreni del Comune di Monte Vidon Combatte al:

- **Foglio 8, Part. 62**
 - a. AA FRUTTETO - Classe U - Sup. m² 7952 – Red. Dom. 75,98 € Agr. 55,44 €
 - b. AB SEMINATIVO – Classe 03 – Sup. m² 2038 -Red. Dom. 7,37 € Agr. 10,53 €
- **Foglio 8, Part. 82**
 - a. AA SEMINATIVO - Classe 03 - Sup. m² 210 – Red. Dom. 0,76 € Agr. 1,08 €
 - b. AB FRUTTETO – Classe U – Sup. m² 3360 -Red. Dom. 32,10 € Agr. 23,43 €
- **Foglio 8, Part. 161**
 - a. AA SEMINATIVO - Classe 02 - Sup. m² 1134 – Red. Dom. 4,98 € Agr. 6,44 €
 - b. AB FRUTTETO – Classe U – Sup. m² 7161 -Red. Dom. 68,42 € Agr. 49,93 €

Stato di possesso:

I terreni versano in stato di abbandono da anni. La porzione della particella 161 prospiciente il campo da calcio è utilizzata da anni dal Comune di Monte Vidon Combatte come via di accesso al campo sportivo e come parcheggio a seguito di accordi verbali tra la giunta e l'esecutato. Accordi che non sono però opponibili alla procedura.

Destinazione urbanistica e difformità.

I terreni ricadono in zona E ed E1 Zone Agricole Normali e per allevamenti industriali - aree regolamentate rispettivamente dall'art.26 e art.27 delle NTA.

L'estratto di mappa conforme allo stato dei luoghi.

Precisazioni:

Sussiste la presenza di alcuni detriti scarto di lavorazioni edili gettati abusivamente sul fianco del terreno, oltre che un prefabbricato metallico ad uso deposito adagiato sul limitare tra la particella 161 e quella pertinente il campo da calcio. Prefabbricato che andrà rimosso in quanto abusivo.

I beni si trovavano in stato di abbandono ad eccezione della porzione di accesso al campo sportivo che risulta mantenuta.

Confini: In base all'elaborato planimetrico si è risaliti ai seguenti confinanti:

Per quanto attiene alla Particella 161:

NORD: Particella 197

EST: - Viabilità Pubblica SP.56 - Particella 164 - Particella 128 (BCNC)

SUD: Particella 62 e 82

OVEST: Particella 150

Per quanto attiene alla Particella 62:

NORD: Particella 161 e 82

EST: Particella 63

SUD: Comune di Ortezzano: Foglio 1 - Particella 18

OVEST: Comune di Ortezzano: Foglio 1 - Particella 45 e 223

Per quanto attiene alla Particella 82:

NORD: Particella 150

EST: Particella 161

SUD: Particella 62 - Comune di Ortezzano: Foglio 1 - Particella 223

OVEST: Comune di Ortezzano: Foglio 1 - Particella 2

Il Lotto DUE viene posto in vendita al prezzo base di EURO 36.000,00 (trentaseimila/00), oltre imposte di legge, con offerta minima non inferiore ad Euro 27.000,00 (ventisetteimila/00).

In caso di gara l'offerta minima in aumento dovrà essere di Euro 1.000,00 (mille/00).

LOTTO TRE

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 di terreni agricoli siti in Monte Vidon Combatte (FM), nel caseggiato a sud del centro storico che si trova lungo la Strada Provinciale n. 59.

Il lotto è identificato nel catasto terreni del Comune di Monte Vidon Combatte al:

- **Foglio 10, Part. 223**
FRUTTETO - Classe U - Sup. m² 3780 – Red. Dom. 36,12 € Agr. 26,35 €
- **Foglio 10, Part. 224**
SEMIN ARBOR - Classe 03 - Sup. m² 4310 – Red. Dom. 15,58 € Agr. 22,26 €
- **Foglio 10, Part. 225**
SEMININATIVO - Classe 05 - Sup. m² 250 – Red. Dom. 0,65 € Agr. 1,03 €
- **Foglio 7, Part. 372**
SEMININATIVO - Classe 04 - Sup. m² 1010 – Red. Dom. 3,13 € Agr. 4,69 €
- **Foglio 10, Part. 348 (ex Particella 161)**
SEMINATIVO - Classe 04 - Sup. m² 750 – Red. Dom. 2,32 € Agr. 3,49 €

Stato di possesso:

I terreni versano in stato di abbandono, vi sono presenti essenze arboree secche e impianto di irrigazione in disuso, nonché pali di instradamento e tiranti.

Destinazione urbanistica e difformità.

Sulla particella 348 del foglio 10 è stata imposta una servitù coattiva di fognatura della lunghezza di 10 metri e larghezza di 3, per un totale di 30 m².

I terreni ricadono in zona E ed E1 Zone Agricole Normali e per allevamenti industriali - aree regolamentate rispettivamente dall'art.26 e art.27 delle NTA.

L'estratto di mappa conforme allo stato dei luoghi.

Precisazioni:

Allo stato dei luoghi pare che quasi tutta la superficie fosse coltivata a frutteto, diversamente da quanto indicata in Visura Catastale. Tuttavia le variazioni colturali saranno, anche in futuro, fisiologiche: nel senso che il frutteto, ma così pure il seminativo sono divenuti un indistinto bosco selvatico dove specie spontanee hanno preso il sopravvento. In tale situazione pertanto, chiunque vorrà riportare tali terreni allo stato produttivo potrà optare se riconvertirli a vigneto, mantenere il frutteto o passare tutto al seminativo.

Confini: In base all'elaborato planimetrico si è risaliti ai seguenti confinanti:

Per quanto attiene al Foglio 10 Particella 223:

NORD: Particella 348-350

EST: - Particella 162

SUD: Particella 356

OVEST: Particella 224

Per quanto attiene al Foglio 10 Particella 224:

NORD: Particella 225

EST: - Particella 223

SUD: Particella 3

OVEST: Particella 3

Per quanto attiene al Foglio 10 Particella 225:

NORD: Particella 225

EST: - Particella 223

SUD: Particella 3

OVEST: Particella 3

Per quanto attiene al Foglio 7 Particella 372:

NORD: Particella 205

EST: -Fg. 10 Particella 348 – Particella 118 - Particella 119

SUD: Fg. 10 Particella 225

OVEST: Particella 205

Per quanto attiene al Foglio 10 Particella 348:

NORD: Fg. 7 Particella 119 – Particella 349

EST: Particella 349 - 350

SUD: Particella 223

OVEST: Particella 225 e Fg. 7 Particella 372

Il Lotto TRE viene posto in vendita al prezzo base di EURO 11.000,00 (undicimila/00), oltre imposte di legge, con offerta minima non inferiore ad Euro 8.250,00 (ottomiladuecentocinquanta/00).

In caso di gara l'offerta minima in aumento dovrà essere di Euro 1.000,00 (mille/00).

LOTTO QUATTRO

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 di terreni edificabili siti in Monte Vidon Combatte (FM), nel caseggiato a sud del centro storico che si trova lungo la Strada Provinciale n. 59.

Il lotto è identificato nel catasto terreni del Comune di Monte Vidon Combatte al:

- **Foglio 10, Part. 381 (ex Particella 226)**
SEMINATIVO - Classe 4 - Sup. m² 84 – Red. Dom. 0,26 € Agr. 0,39 €
- **Foglio 10, Part. 383 (ex Particella 159)**
SEMINATIVO - Classe 4 - Sup. m² 89 – Red. Dom. 0,28 € Agr. 0,41 €

Stato di possesso:

Per quanto attiene alla particella 381, al momento del sopralluogo del CTU, risultava occupato dalla corte pertinenziale del fabbricato sulla particella 271. Mentre per quanto attiene la particella 383 risultava occupata da una gabbia per animali domestici.

Destinazione urbanistica e difformità.

I terreni ricadono in zona B1 Zone di Completamento - aree regolamentate rispettivamente dall'art.14 e art.15 delle NTA.

L'estratto di mappa risulta conforme allo stato dei luoghi.

Precisazioni:

I Terreni sono ufficialmente a seminativo, anche se allo stato dei luoghi attuale tale distinzione perde di valore in quanto risultano in parte adibito ad area cortilizia, ed in parte a area incolta invasa da vegetazione spontanea.

Tuttavia allo stato attuale dei luoghi, la porzione mantenuta dal vicino come area cortilizia di pertinenza, è allestita a prato, mentre la particella limitrofa è in stato di abbandono, invasa da vegetazione spontanea.

Il CTU in occasione del sopralluogo ha riscontrato anche la presenza di baraccamenti ad uso ricovero animali sulla p.lla 383 che presumibilmente appartengono allo stesso proprietario dello stabile attiguo, e che andranno liberati al momento della assegnazione del bene.

Confini: In base all'elaborato planimetrico si è risaliti ai seguenti confinanti:

Per quanto attiene al Foglio 10 Particella 381:

NORD: Particella 271

EST: - Particella 382

SUD: Particella 383

OVEST: Particella 383

Per quanto attiene al Foglio 10 Particella 383:

NORD: Particella 271 - Particella 285

EST: - Particella 381 e 384

SUD: Particella 324

OVEST: Particella 324

Il Lotto QUATTRO viene posto in vendita al prezzo base di EURO 7.000,00 (settemila/00), oltre imposte di legge, con offerta minima non inferiore ad Euro 5.250,00 (cinquemiladuecentocinquanta/00).

In caso di gara l'offerta minima in aumento dovrà essere di Euro 1.000,00 (mille/00).

LOTTO CINQUE

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 di terreni edificabili siti in Monte Vidon Combatte (FM), nel caseggiato a sud del centro storico che si trova lungo la Strada Provinciale n. 59.

Il lotto è identificato nel catasto terreni del Comune di Monte Vidon Combatte al:

- o **Foglio 10, Part. 385 (ex Particella 160)**

AREA RURALE - Sup. m² 648

Stato di possesso:

La particella è in stato di abbandono, ma libera da oggetti.

Destinazione urbanistica e difformità.

I terreni ricadono in zona B1 Zone di Completamento - aree regolamentate rispettivamente dall'art.14 e art.15 delle NTA.

L'estratto di mappa risulta conforme allo stato dei luoghi.

Precisazioni:

Il terreno è ufficialmente area rurale, di risulta del Fabbricato rurale attiguo, anche se allo stato dei luoghi attuale tale distinzione perde di valore in quanto area incolta invasa da vegetazione spontanea.

Tuttavia allo stato attuale dei luoghi la particella è in stato di abbandono, invasa da vegetazione spontanea.

Confini: In base all'elaborato planimetrico si è risaliti ai seguenti confinanti:

Per quanto attiene al Foglio 10 Particella 385:

NORD: Particella 285 - 338 Particella 281

EST: - Particella 324

SUD: Particella 386

OVEST: Particella 356

Il Lotto CINQUE viene posto in vendita al prezzo base di EURO 13.000,00 (tredicimila/00), oltre imposte di legge, con offerta minima non inferiore ad Euro 9.750,00 (novemilasettecentocinquanta/00).

In caso di gara l'offerta minima in aumento dovrà essere di Euro 1.000,00 (mille/00).

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale dei beni, nonché le difformità riscontrate sono state assunte dalla perizia tecnica redatta dal CTU Arch. Alessandro Raccagni che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta. L'elaborato del CTU deve essere consultato dall'offerente e ad esso si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

Il lotto UNO viene posto in vendita al prezzo base di Euro 28.800,00=, con offerta minima non inferiore ad Euro 21.600,00=, oltre imposte di legge. Dal valore di stima è stato detratto l'importo di Euro 200,00 quale costo per l'acquisizione dell'attestato di prestazione energetica non presente.

In caso di gara le offerte in aumento sull'offerta base più alta non potranno essere inferiore ad Euro 1.000,00=.

Il lotto DUE viene posto in vendita al prezzo base di Euro 36.000,00=, con offerta minima non inferiore ad Euro 27.000,00=, oltre imposte di legge.

In caso di gara le offerte in aumento sull'offerta base più alta non potranno essere inferiore ad Euro 1.000,00=.

Il lotto TRE viene posto in vendita al prezzo base di Euro 11.000,00=, con offerta minima non inferiore ad Euro 8.250,00=, oltre imposte di legge.

In caso di gara le offerte in aumento sull'offerta base più alta non potranno essere inferiore ad Euro 1.000,00=.

Il lotto QUATTRO viene posto in vendita al prezzo base di Euro 7.000,00=, con offerta minima non inferiore ad Euro 5.250,00=, oltre imposte di legge.

In caso di gara le offerte in aumento sull'offerta base più alta non potranno essere inferiore ad Euro 1.000,00=.

Il lotto CINQUE viene posto in vendita al prezzo base di Euro 13.000,00=, con offerta minima non inferiore ad Euro 9.750,00=, oltre imposte di legge.

In caso di gara le offerte in aumento sull'offerta base più alta non potranno essere inferiore ad Euro 1.000,00=.

PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA

Le offerte di acquisto, che sono irrevocabili salvo i casi di cui all'art. 571 co. 3 c.p.c., dovranno essere fatte pervenire dagli offerenti unicamente attraverso la modalità telematica come in appresso meglio descritto.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza del presente avviso, della perizia e degli altri documenti e costituisce accettazione delle condizioni delle vendite.

Assistenza

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattare il call-center al numero 02.800.300 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.30 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

MODALITA' TELEMATICA

L'offerta irrevocabile di acquisto ai fini della partecipazione alla gara deve essere fatta pervenire dall'offerente, a pena di inefficacia, entro le ore 12:00 del quinto giorno lavorativo (esclusi sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato dal delegato per la vendita telematica; essa deve essere redatta mediante il Modulo Web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA", presente all'interno del portale www.spazioaste.it, compilando la schermata con i dati della presente procedura e seguendo le indicazioni del gestore. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia

offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it . L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, **a pena di inammissibilità**, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

Resta fermo che mediante una determinata casella di posta elettronica certificata potrà essere trasmessa una sola offerta (a nome di uno o più soggetti che intendano acquistare congiuntamente, anche a mezzo di mandatario o di un procuratore legale che partecipi per persona da nominare).

L'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571 co. 3 c.p.c., e dovrà riportare i dati identificativi previsti dall'art. 12 del D.M. 2/2015:

- Cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P. IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente;
- Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato o non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dal Paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 co. 2 D.M. 26.2.2015;
- Per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;
- Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa a mezzo PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- Se l'offerente è un interdetto, inabilitato o un soggetto sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta, salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona fisica), deve allegare certificato del registro delle imprese o visura camerale da cui risultino i poteri oppure la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., salva la necessità che il mandato da depositare ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 583 c.p.c. rivesta la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, con la conseguenza che, in mancanza, l'aggiudicazione fatta in favore del procuratore legale diventerà definitiva a nome di quest'ultimo.

L'offerta dovrà contenere:

- L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- L'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- Il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;
- L'indicazione del referente della procedura (Delegato);
- La data delle operazioni di vendita;
- Il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione);
- L'importo versato a titolo di cauzione;
- La data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale "Proc. Esecutiva n. 84/2012 R.G.E.I., lotto n. ____, versamento cauzione";
- Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- L'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- Copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- Documentazione attestante il versamento della cauzione tramite bonifico bancario sul conto indicato nell'avvio (segnatamente, copia della contabile dell'operazione), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
- La richiesta di agevolazioni fiscali;
- Se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- Se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare;
- Se il soggetto offerente è un interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento di identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare;
- Se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, nonché documento e codice fiscale del rappresentante;
- Se l'offerta non è fatta personalmente, ma a mezzo di un mandatario (art. 579 co. 2 c.p.c.), copia per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare, a titolo di cauzione, una somma pari (o comunque non inferiore) al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura avente il seguente **IBAN: IT17L087656887000000409408, Causale: Proc. Esecutiva n. 84/2012 R.G.E., lotto n. _____, versamento cauzione.**

Ferme restando le modalità e i tempi di presentazione dell'offerta, come innanzi disciplinati, **l'accredito delle somme versate a titolo di cauzione dovrà risultare il giorno fissato per la vendita telematica** e in congruo tempo anteriore all'apertura della vendita stessa; in caso contrario, qualora il Professionista delegato non riscontri l'accredito effettivo della cauzione sul conto corrente sopra indicato, l'offerta sarà **inammissibile**.

In sintesi, quanto alle cause di inefficacia e inammissibilità dell'offerta, oltre alle cause sopra riportate nel presente avviso, si richiama l'art. 571, co. 2 c.p.c, per cui **“L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569, terzo comma, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto”**.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica, presente sul sito pst.giustizia.it.

In caso di mancata aggiudicazione, il Delegato, senza richiedere apposita autorizzazione al GE, provvederà nel più breve tempo possibile a restituire l'importo versato dall'offerente non aggiudicatario a titolo di cauzione, esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente da cui proviene la somma accreditata (al netto degli eventuali oneri bancari).

Modalità della vendita telematica asincrona

Il Gestore per la vendita telematica è la società ASTA LEGALE attraverso il portale www.spazioaste.it

Il referente della Procedura, incaricato delle operazioni di vendita è il Dott. Luca Menconi.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale innanzi indicato. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista Delegato alla data e nell'ora indicati nell'avviso di vendita.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica, cui non potranno avere accesso altri interessati, a qualunque titolo, diversi dagli stessi offerenti ammessi, avrà luogo tramite l'area del portale del Gestore designato accedendo alla stessa con le credenziali

personali e in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno prefissato il Professionista delegato:

- Verificherà la validità e la tempestività delle offerte;
- Verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo;
- Provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari e tempestive;
- Provvederà a dare avviso di ogni fatto sopravvenuto rilevante in ordine alla condizione giuridica o di fatto del bene, di cui sia venuto a conoscenza;
- Dichiarerà aperta la gara.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti e alle parti della procedura; a tal fine, il Gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Gara e aggiudicazione

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta per un importo pari o superiore al prezzo base l'immobile verrà provvisoriamente aggiudicato all'unico offerente.

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta inferiore al prezzo base in misura non superiore al quarto l'immobile verrà aggiudicato salvo che non ci sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. (ex art. 572 c.p.c.).

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la **gara telematica ASINCRONA** tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

La gara telematica asincrona avrà la durata di 2 (due) giorni, dal 21/09/2026 ore 09:50 al 23/09/2026 ore 12:00

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Se, invece, gli offerenti non diano luogo alla gara mediante formulazione di offerte in aumento, il Delegato aggiudicherà tenendo conto, nell'ordine: dell'offerta originariamente più alta, di quella assistita da cauzione più elevata, di quella che prevede tempi più brevi e forme di pagamento più convenienti per la procedura e, in ultima analisi, dell'offerta presentata per prima.

Prima di dare corso all'eventuale gara ai sensi dell'art. 573 co. 1 c.p.c., il Delegato, in caso di presentazione dell'istanza di assegnazione ai sensi degli artt. 588-589 c.p.c., ne renderà edotti gli offerenti.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto e non vi sono altre offerte (c.d. Prezzo minimo), il Professionista Delegato, ex art. 591 bis, co. 3, n. 3) c.p.c., **provvederà a deliberare anche sull'offerta al c.d. prezzo minimo**, non aggiudicando solo nel caso in cui in base alle circostanze di fatto specifiche e concrete vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una vendita o qualora sia stata presentata istanza di assegnazione, provvedendo nel primo caso ad indire una nuova vendita e nel secondo a deliberare sull'istanza di assegnazione ex artt. 590 e 591 co. 3 c.p.c. (v. art. 591 bis co. 3, n. 7). Il Delegato si asterrà dall'aggiudicazione, rimettendo gli alti al GE, allorquando, in presenza dell'istanza di assegnazione, il prezzo raggiunto dagli offerenti all'esito della gara non superi il prezzo-base, dovendo viceversa aggiudicare nel caso contrario.

Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a Euro 1.000,00=.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti mediante email e sms.

Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- Tramite la piattaforma suindicata sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al Delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- Il Professionista Delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma;
- Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS (tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita); resta fermo che la piattaforma sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e par la partecipazione alla gara; l'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita, né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti. Qualora nessuno degli offerenti ammessi a partecipare alla gara telematica intenda parteciparvi verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile di acquisto e, nel caso di offerte tutte uguali, il bene sarà aggiudicato all'offerente che ha indicato la forma di pagamento più vantaggiosa per la procedura, ed in caso di uguali forme di pagamento chi avrà inviato l'offerta per primo.
- Entro 48 ore dall'aggiudicazione del bene il Delegato o direttamente il Gestore che le detiene, provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari.
- Terminata la gara il Giudice/Delegato aggiudica definitivamente il lotto ovvero dà atto che l'asta è andata deserta.

Modalità di versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario

In caso di aggiudicazione, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà, entro il termine perentorio di 120 Giorni dall'aggiudicazione – o entro il diverso inferiore termine indicato nell'offerta – a pena di decadenza, senza applicare la c.d. sospensione feriale e non prorogabile al giorno successivo qualora l'ultimo giorno sia festivo, versare il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione).

Il mancato versamento del saldo prezzo nei modi e nei termini indicati, così come il mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile all'aggiudicatario comporterà la decadenza di quest'ultimo dall'aggiudicazione, con conseguente perdita della cauzione già versata che verrà incamerata dalla procedura.

Alla scadenza in caso di mancato versamento del saldo, il Delegato: **1.** Si asterrà dal depositare eventuali istanze di proroga, anche se pervenutegli dall'aggiudicatario, trattandosi, per legge, di termine perentorio e perciò improrogabile; **2.** Segnerà con apposita istanza l'inadempimento dell'aggiudicatario, chiedendo l'adozione dei provvedimenti ex art. 587 c.p.c. di competenza del GE (revoca dell'aggiudicazione e perdita della cauzione, con le ulteriori conseguenze di legge); **3.** Con la stessa istanza segnalerà se il mancato versamento del saldo si sia già verificato all'esito di altri tentativi di vendita del bene pignorato e se sussistano elementi di fatto che consentano di riferire tali inadempimenti reiterati ad una stessa persona fisica o società. Di seguito al provvedimento del GE ex art. 587 c.p.c., il Delegato procederà sollecitamente ad un nuovo esperimento di vendita allo stesso prezzo base del precedente.

Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice, previa verifica del corretto ed integrale versamento del saldo e delle spese di vendita.

Con l'emissione del decreto di trasferimento verrà trasferito altresì all'aggiudicatario il possesso giuridico dell'immobile; da tale data, pertanto, andranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario tutti i relativi vantaggi ed oneri, ivi comprese le spese anche condominiali di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63, 2° comma, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile.

Tutte le spese relative alla vendita quali ad esempio i.v.a. (se dovuta), imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali, spese per bolli ed oneri di qualsiasi genere connesse al trasferimento degli immobili ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal giudice dell'esecuzione, sono a carico dell'aggiudicatario senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura. L'importo versato a titolo di spese di vendita non comprende le somme necessarie alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli, che verranno quantificate all'esito dell'aggiudicazione e che verranno richieste successivamente. Laddove le somme versate a titolo di spese presuntive di vendita risultassero superiori a quelle effettivamente necessarie a tal fine, la procedura procederà all'esito dei dovuti conguagli, alla restituzione in favore dell'aggiudicatario delle somme eccedenti.

A norma dell'art. 46 D.P.R. 6-6-2001 n. 380, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare a proprie esclusive spese domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- 1) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui interamente richiamata e trascritta quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'Esperto (in ogni caso l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui all'art. 46 quinto comma del DPR 380/2001, dovrà presentare domanda di permesso di costruire in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento);
- 2) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e vincoli; la vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo);
- 3) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o la mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - Ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore- per qualsiasi non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- 4) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.
- 5) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita eventuali iscrizioni o trascrizioni saranno cancellate a spese della procedura e a cura della società preposta); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento.
- 6) La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento, e in ogni caso non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.
- 7) Laddove interessato, l'aggiudicatario, nei trenta giorni dal versamento del saldo prezzo, dovrà depositare istanza per l'emissione dell'ordine di liberazione del lotto; sarà onere del Delegato trasmettere la richiesta al Giudice dell'Esecuzione unitamente alla bozza del Decreto di trasferimento.
- 8) A norma dell'art. 46 D.P.R. 6-6-2001 N. 380 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare a proprie esclusive spese domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria.
- 9) Tutte le attività prescritte dalla legge ex art. 571 seguenti C.P.C. saranno effettuate dal sottoscritto delegato presso il proprio studio professionale ove potranno richiedersi maggiori informazioni.
- 10) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario si rinvia alle disposizioni del Giudice Delegato contenute nella Ordinanza di Delega al paragrafo VIII.

PUBBLICITA'

Il presente avviso sarà pubblicato sul PORTALE VENDITE PUBBLICHE, almeno 90 giorni prima della data della vendita, nello stesso termine è trasmesso al Gestore che provvederà all'inserzione sul sito internet www.astalegale.net sul sito del Tribunale di Fermo, avendo cura di rispettare il termine minimo di 45 giorni liberi tra il compimento di tali ulteriori forme di pubblicità ed il termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto.

Il lotto potrà essere visionato previa richiesta effettuata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche al seguente link <https://pvp.giustizia.it/pvp/> (Custode: IVG- ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE, Via Cassolo n. 35 Monsano (60030 AN)

Porto Sant'Elpidio li 21/05/2026.

Il Delegato

Dott. Luca Menconi